

海口骑楼老街夜景。海南日报记者 张茂 摄

案例【老房子新活力】

骑楼灰塑局部。  
海南日报记者 封烁 摄

如果你要问，海口哪里老房子最多，那么答案可能是海口骑楼老街。该老街总长3919米，共有600多栋骑楼建筑。因为建设年代久远，长期缺乏维护，曾几何时，这些历经百年风雨的骑楼建筑破损严重，个别甚至已经坍塌。如何让这个昔日“商铺林立、商贾络绎”的老街区“复活”？在历时10多年的修缮改造中，海口有关方面探索出的路子是：请国内历史建筑研究专家进行规划设计，再找来能工巧匠按照修旧如故的思路动工修缮，同时推动老街区业态“复活”。

“如果仅是将一栋栋骑楼修旧如旧，并不是难事，但要修旧如故，将一个老街区‘复活’，这并不简单。”海口骑楼老街投资开发有限公司原董事长、海口南洋骑楼老街研究会会长赵爱华称，海口骑楼老街复活工程落地实施历经专家规划设计、专业建设团队施工、业态调整3个阶段，为了让老街区不失历史韵味、重现繁华，规划建设团队做了很多细致的工作。

## 建筑遗珍如何修旧如故？ 海口骑楼老街

文海南日报记者 张期望

### 如何理解修旧如故

海口骑楼老街不止一条街，其核心区由博爱路、中山路、新华北路、得胜沙路和解放路5条街组成。19世纪中期至20世纪上半叶，许多在南洋经商的琼籍华侨返回家乡，在海口兴建骑楼。海口骑楼老街是国内“保留规模最大、保存基本完好”的骑楼建筑群，2009年被授予首批十大“中国历史文化名街”称号。

海口骑楼老街的修缮(综合整治)工作始于2007年。那年7月，海口骑楼老街综合整治项目策划领导小组成立，并很快划定骑楼老街的重点保护区、建设控制区、环境协调区，明确了修复范围。

两年后，修复蓝图——《海口骑楼历史文化街区保护与综合整治规划》出炉。“这份规划，其实不是只用了两年时间做好的。”赵爱华说，在海口骑楼老街启动修缮之前，早在20世纪90年代，领衔设立同济大学历史建筑保护工程专业的常青教授就带着学生在骑楼老街开展测绘研究。

常青在前期调查中发现，海口骑楼老街虽然破败，但相较于国内其他地区的骑楼，保存还是相对完整的。这个老街区居住着大量的海口本地人及租客，是有烟火气的城市街区。只是因为骑楼破旧、内部空间布局不合理等导致现代居民生活需求无法得到满足，往日繁华褪去，风光不再。

面对这样一个老街区，应该如何修缮？大量翻新重建，不仅会让保存相对比较完整的骑楼“伤筋动骨”，也容易使其

失去历史文化韵味；只将外立面整治好，骑楼内部空间不合理进行升级改造，各类业态很难“驻扎”，这条老街无法恢复往日的生机；“一层皮式”改建，完全采用现代空间布局模式，骑楼老街的历史痕迹将消失殆尽。

常青领衔的规划设计团队经过细致调查、专业分析，排除了上述3种修缮思路，最终确定了“修旧如故”的整体规划思路，其中的“故”不仅指建筑，也指商业氛围。该团队根据600多栋骑楼的不同现状，分类分级施策，具体包括保存式、恢复式、再生式3种修缮方式。这种修缮思路，既能整体延续骑楼老街原有风貌，又能让现代商业和生活模式在老街里“扎根”，不让老街变成一个古迹摆设场。

### 一批老商号“昨日重现”

常青团队根据每一栋骑楼的状况，制定相应的修缮保护方案，有的以保护为主，有的则突出修缮原则，有的注重活化再生。修缮过程中，不仅对建筑外立面进行维护“复原”，还加固建筑内部，重新规划设计内部空间，让骑楼留住历史记忆的同时，具备承载各类业态的能力。

“例如，针对骑楼老街的天后宫这种历史建筑，常青团队坚持突出修缮的原则，让它比原来的状态更好。”赵爱华介绍，原来的天后宫，隐藏在中山南路后面，只有一条狭小的通道进入，但其文化价值对骑楼老街又十分重要。规划设计团队大胆进行调整，明确除修缮天后宫本体外，将天后宫大殿的中轴线向中山路延伸，在大殿前方添建一座“天后宫阙”大门，让天后宫跟整个街区融为一体。修缮后，天后宫的游客量明显增加。

针对一些已无法修缮的骑楼，常青团队采用活化再生的思路进行设计。比如靠近长堤路一侧的骑楼遗存，许多已经破败不堪甚至倒塌，常青团队根据建筑现状，结合骑楼老街整体风貌重新规划设计，建设可与老骑楼形成类比关系的新骑楼。

海口骑楼老街曾孵化了一批知名品牌商号，为了营造商业氛围，建设方在修缮骑楼的过程中重现了“大亚旅社”“泰昌隆”“交通银行”等80多个老商号。“尚南堂，下南洋；别妻儿，告爹娘……”海口中山路步行街78号的老字号尚南堂位于一栋骑楼建筑内，站在门口就能闻到鹧鸪茶香。尚南堂负责人郝志强介绍，尚南堂是创始人吕世义20世纪初创立于海口老埠头的鹧鸪茶铺，后毁于战乱，传唱至今的童谣是那个时代海南人下南洋的真实写照。

“事实证明，这种修旧如故的思路是对的。”赵爱华告诉记者，其实修缮也是一个再生的过程，许多骑楼建筑完成修缮后，

恢复了其功能，一百多年前的临街商铺，又开起了商铺，一百多年前的旅馆酒店，如今是民宿或酒店。虽然无法做到场景百分之百复原，但总体上骑楼老街的商业氛围实现了回归。

### 细节里的传承之美

在施工环节如何延续骑楼建筑的历史风貌？在赵爱华看来，综合运用传统工艺和现代工艺方能达到最好的效果。

海口骑楼建筑的独特之处是，其既具有海南民居的特点，也有南洋建筑的风格。具体来说，骑楼上既有海南传统的灰塑、壁画等元素，也有欧亚混交风格的立柱、屋顶、女儿墙、券门等建筑构件。对这些细节的打磨，关乎骑楼老街修缮的成败。

“正因为它的风格是中西合璧式的，所以修缮时我们同时采用了海南传统建筑工艺和现代建筑工艺。”赵爱华介绍，海口骑楼老街综合整治项目施工单位充分了解骑楼建筑特点后，在动工前搜集了大量的骑楼外立面资料图片，用图片记录骑楼建筑构件的形状，然后从文昌请来知名灰塑、壁画创作者，实施修缮工作。

“为了精准修复骑楼的灰塑，我们甚至整理了一套完整的建筑工艺流程，并将其发表在《中国历史文化名街》文集上。”赵爱华说，骑楼老街修缮工作顺利开展，除了先进的规划设计理念，还得益于保护开发业主单位和施工单位对传统建筑工艺的挖掘和总结。根据总结出来的传统建筑工艺流程，工匠和民间艺人在数百栋骑楼的内外空间，创作了大量高水平的灰塑和壁画。正是这些点睛之笔，让市民游客看到了一条从旧时光中款款走来的骑楼老街。



海口骑楼老街寰海阁的灰塑。  
海南日报记者 封烁 摄

今年60多岁的灰塑艺人许达联曾带领团队，在海口骑楼老街从事灰塑、壁画创作近4年，作品主题包括花开富贵、龙凤呈祥、松鹤延年、山川风貌等。“我们修复海口骑楼的灰塑、壁画，技艺上是一脉相承的，因为我的师爷那一辈民间艺人在骑楼建造时参与过灰塑、壁画的创作。”许达联说，通过创作灰塑、壁画让海口骑楼更有韵味，是一项很有意义的工作，他乐在其中。

去年年底，海口骑楼老街水巷口步行街整治提升工程实施，海口骑楼老街的“门脸”被扮靓。如今，风采重现的海口骑楼老街人气和烟火气更旺了。



许达联在海口骑楼老街创作灰塑。罗林涛 摄